RENTAL MARKET REPORT

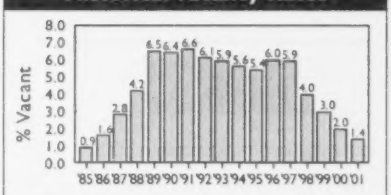
Canada Mortgage and Housing Corporation

WINNIPEG 2001

Tight Rental Market Conditions Prevail

CMHC's annual Rental Market Survey (RMS) found that vacancies in the Winnipeg Census Metropolitan Area (CMA) dropped for the fifth consecutive year in 2001, producing tight rental market conditions which have not been experienced since the mid 80's. The overall apartment vacancy rate fell from 2.0 per cent in October 2000 to 1.4 per cent in October 2001. This represents the lowest vacancy rate since 1985, when vacancies stood at 0.9 per cent. The lower vacancies can be attributed to a number of factors including: a robust local economy, led by positive job growth and record low unemployment rates; improving migratory balance, highlighted by ameliorating inter-provincial migration and increased international [illegible]ration; positive growth in the traditional renter age population (18 to 24) ; and a lack of new rental construction combined with a diminishment of the rental stock.

Historical Vacancy Rates



Private Apartment Structures of 3+ Units

Source: CMHC

Lower Vacancies Pushes Rents Upward

Following a 2.8 per cent increase in 2000, Winnipeg's average rent rose by 1.4 percent between October 2000 and October 2001, to $521 per month. The average rent for a one-bedroom apartment increased by a moderate 0.6 per cent to $476, while the average rent for a two-bedroom apartment rose by 2.8 per cent to $605. In 2001, bachelor apartments recorded the highest increase in rents at 5.3 per cent to reach $357, while the average rent for a three-bedroom apartment dropped by $23 to post $706. In addition, apartment seekers can expect to find a rent differential of approximately 13 per cent ($65) when considering rental accommodations in the suburbs versus the Core Area.

When examining the distribution of rental units by bedroom type, both two-bedroom and one-bedroom apartment make up the bulk of Winnipeg's rental universe, at 53 and 38 per cent, respectively. Bachelor and three-bedroom apartment account for seven and two per cent, respectively, of the city's 53,459 privately initiated rental units.

Apartment Vacancy Rate October 2001

AREA		RATE
Zone 1	Fort Rouge	0.7 %
Zone 2	Centennial	3.3 %
Zone 3	Midland	3.4 %
Zone 4	Lord Selkirk	4.4 %
Zone 5	St. James - Assiniboia	0.5 %
Zone 6	West Kildonan	0.5 %
Zone 7	East Kildonan	1.0 %
Zone 8	Transcona	1.0 %
Zone 9	St. Boniface	1.2 %
Zone 10	St. Vital	0.8 %
Zone 11	Fort Garry	0.2 %
Zone 12	Assiniboine Park	0.5 %

IN THIS ISSUE:

Tight Rental Market Conditions Prevail.. 1
Rental Market Survey 2
Highlights 3
Economic Overview 3
Rental Market Outlook 4
Methodology 4
National Overview 5
Survey Zone Map 12

STATISTICAL TABLES

Number of Apartment Units 7
Apartment Structures & Units 7
Apartment Vacancy Rates 8
Apartment Average Rents 8
Apartment Vacancy Rates
- by Size 9
- by Year of Completion 9
- by Height 9

Apartment Rents
- by Size 10
- by Year of Completion 10
- by Height 10

Row Vacancy Rates 11
Row Rents 11
Apartment Units
- by Structure Size 11
- by Year of Completion 11
- by Structure Height 11

Publicly Initiated Apartments 11
Brandon 12
Portage la Prairie 12
Thompson 12

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

104-02715/

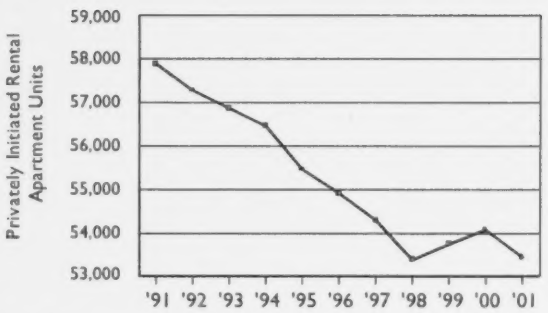
RENTAL MARKET SURVEY

Vacancies Decline Throughout Winnipeg

A review of rental market survey data reveals that lower vacancies were registered throughout zones comprising the Winnipeg CMA. Two of the four Core Area survey zones experienced declines in vacancies in excess of one percentage point, while the overall apartment vacancy rate in the Core Area fell by 0.9 percentage points to 2.4 per cent in 2001. Turning to the suburban areas, seven of the eight survey zones recorded drops in vacancies. All suburbs are experiencing very tight rental market conditions. For example, an area experiencing balanced market conditions would recorded a vacancy rate around 3 per cent. However, the overall vacancy rate for suburban areas fell from 1.0 per cent in 2000 to 0.7 per cent in 2001.

The October 2001 survey found the number of vacant apartments throughout the Winnipeg CMA had declined by 310 units, from 1076 units in 2000 to 766 units in 2001. This represents a 29 per cent drop in vacant units from the previous year. Government initiatives, which are attempting to revitalize certain neighborhoods in the Core Area, appear to be having the desired effect of attracting new residents to this area. The number of vacant apartments in the Core Area fell by 206 units and over half of this drop took place in the Centennial zone. Although the city's downtown core registered the largest drop of vacancies, the rate of reduction was similar to the one experienced in the suburbs at 28 per cent.

Rental Stock Declines in 2001



Source: CMHC

Size of Rental Stock Diminishes

In 2001, the diminishment of vacant apartments occurred at a time when the size of the city's rental universe declined. The number of privately initiated rental apartments units fell by 1.1 per cent, from 54,083 units in 2000 to 53,459 in 2001. Last year's diminishment of rental apartments was mostly due to conversion into condominium units. Conversions into condominium units accounted for 64 per cent of 2001's diminishment of the rental stock. The remainder of the reduction of rental apartments can be attributed to demolition, major renovations, conversion of rental units into offices, and placarding of deteriorated buildings - accounting for 11, 10, 10 and five per cent, respectively. It is noteworthy to mention that in the last ten years, Winnipeg's rental supply has decreased by 7.6 per cent.

Considerable Demand for Newer and Larger Apartment Structures

When comparing apartment buildings by size, CMHC's Rental Market Survey found that for the city as a whole, larger apartment buildings experience lower vacancy rates than smaller structures. In general, vacancy rates were highest among apartment structures with smaller number of units, while larger buildings experienced lower vacancies. For example, apartment structures of 3 to 5 units registered a vacancy rate of 3.0 per cent, while apartment structures of 100+ units recorded vacancies of 0.4 per cent. Furthermore, the survey also found a relationship between the age of a building and its vacancy rate, with newer buildings experiencing much lower vacancies. For example, apartment buildings completed pre-1940 registered vacancies of four per cent, compared to 0.4 per cent for apartments built after 1985.

Row Vacancies Increase in 2001

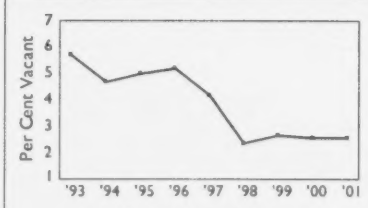
Vacancy rates in Winnipeg's privately initiated row structures increased by 0.8 percentage points to 2.3 per cent in CMHC's October 2001 survey. Three-bedroom+ units registered a vacancy rate of 2.0 per cent, while two-bedroom row units recorded an increase in vacancies from 1.9 per cent in 2000 to 3.1 per cent in 2001. At 1,112 units, row rentals represent two per cent of Winnipeg's private rental market universe. In addition, two-and three-bedroom row units comprise 94 per cent of Winnipeg's row and townhouse universe. The majority of these units (83 per cent) are located in the city's suburban areas.

Despite an increase in vacancies, privately initiated row rentals experienced a rise in average rents to reach $594 per month for a two-bedroom unit and $619 per month for a three-bedroom unit. Overall, the average row rent increased by 2.5 per cent to $605 per month.

Vacancies in Publicly Initiated Apartments Remain Stable

Winnipeg's 14,636 publicly initiated rental apartments registered a vacancy rate of 2.6 per cent in October 2001. In the last four years, vacancies for publicly-initiated apartments have stabilized around 2.5 per cent. In 2001, one-and two-bedroom public apartments reported vacancy rates of 1.3 per cent and 1.0 per cent, respectively, while three-bedroom+ vacancies dropped from 2.2 per cent in 2000 to 0.4 per cent in 2001. Bachelor suites, which make up 36 per cent of the city's publicly initiated apartments, recorded the highest vacancy rate at 4.6 per cent.

Public Sector Vacancies Continue to Remain Low



Publicly-Initiated Apartment Structures of 3+ Units

HIGHLIGHTS

- The vacancy rate for privately initiated apartments in the Winnipeg CMA declined from 2.0 per cent in October 2000 to 1.4 per cent in October 2001 — the lowest rate since 1985.
- Vacancies in publicly initiated apartments hovered around 2.5 per cent for the last four years.
- Winnipeg's rental stock was reduced by one per cent in 2001.
- The demand for rental accommodations will remain high over the near term.
- The apartment vacancy rate is forecast to fall below 1.4 per cent in 2002, while average rents are expected to increase by 2.0 per cent.

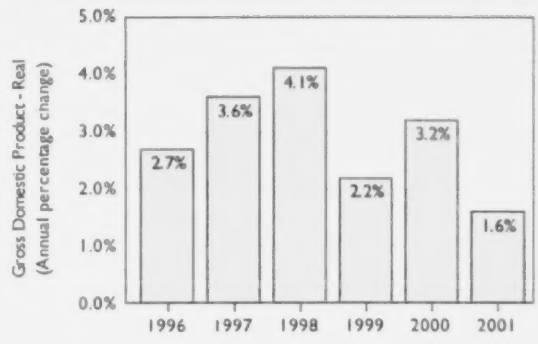
ECONOMIC OVERVIEW

GDP to Exceed National Average

Through the first ten month of 2001, total employment increased 1.7 per cent in the Winnipeg CMA, comparing favorably to 0.5 per cent gain for Manitoba. However, much of the gain in employment came from part-time jobs. From January through October, part-time jobs in Winnipeg grew by 11 per cent over the same period in 2000, while full-time jobs recorded a marginal decline of 0.2 per cent. Despite the gains in part-time employment, the overall job picture in Winnipeg is virtually unchanged from last year. Year-to-date figures show that about 83.7 per cent of the jobs in the CMA are full-time.

Economic and job growth in 2002 is forecast to be very close to the levels seen in 2001. Since a large share of the output is oriented toward production of goods and services that are less prone to downturns in the economy, the province and the city will better withstand the slowdown in the US than Central Canada. With the North American economic recovery anticipated in the second half of 2002, CMHC expects Manitoba's Real Gross Domestic Product to grow 1.6 per cent in 2002, slightly above the national average of 1.5 per cent.

Manitoba's Economic Performance



Source: CMHC

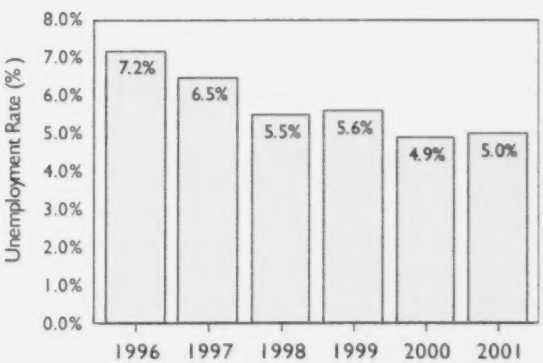
Job Growth Among Younger Residents Benefits Rental Market

Last year, Manitoba's unemployment rate continued to fall, posting the second lowest unemployment rate (5.0 per cent) and the second lowest youth unemployment rate (9.6 per cent) among the provinces. Furthermore, employment growth among younger residents has led to household formation in the renter age category. In general, younger households have a weaker capacity to generate down payment for a home, therefore, they have a higher propensity to rent.

In 2002, economic growth will cause the unemployment rate to dip below the five per cent mark. A tightening labour market should lead to wage gains and attract a greater number of workers to the city. Consequently, the influx of new migrants will provide more demand for rental accommodations. Thus, the state of Winnipeg's rental market has an important impact on labour mobility.

Despite the recent economic downturn experienced by many sectors in North America, both the new home market and resale market continue to demonstrate remarkable resilience. This strong momentum in housing markets promises some continued strength entering 2002. In addition, favorable job prospects and positive household formation will buoy up the demand for Winnipeg's rental market in 2002.

1 Tight Labour Market Conditions



Source: CMHC

RENTAL MARKET OUTLOOK

Apartment Vacancies To Remain Low

In 2002, additional tightening of the labour market, improving migratory balance, and positive household formation will strengthen the demand for rental accommodations. With the absence of new rental construction and further diminishment of the rental stock, CMHC expects rental market conditions to tighten. Thus, the vacancy rate for Winnipeg's privately initiated rental apartments is forecast to drop to 1.2 per cent when we conduct our 2002 survey in October.

Rents to Increase by 2.0 Per Cent in 2002

Each year the government of Manitoba, through the Minister of Consumer and Corporate Affairs, sets a guideline regarding how much landlords can increase rents. Since 1993, rent increases for the province have been capped at one per cent per annum. However, in 2001, the rent increase guideline for residential tenancies was raised to 1.5 per cent. In 2002, the rent increase guideline has been set at 2.0 per cent. The new guideline takes effect on January 1 and will apply to most rental units, including apartments, single rooms, houses and duplexes. It is noteworthy to mention that the government of Manitoba recently passed legislation that increased the time period for newly constructed rental housing to be exempt from rental guidelines to 15 years, up from the previous five. Therefore, properties exempt from the guideline are rental units less than fifteen years old, premises renting for $970 or more per month, personal care homes and non-profit housing with subsidized rent, and approved rehabilitated rental units. Landlords can apply for a larger increase if they can demonstrate that the guideline amount will not cover operating cost increases incurred.

Given that the majority of Winnipeg's rental stock falls within the rental guideline purview, it is reasonable to assume that rental rate increases will rise by the allowable 2 per cent in 2002.

NEED MORE INFORMATION?
RENTAL MARKET SUPPLEMENT TABLES

Get detailed data...

- vacancy rates by structure size, year of completion, number of storeys and rent range
- rental rates by structure size, year of completion and number of storeys
- vacant units and total universe by structure size, year of completion, number of storeys and rent range

...and more!

For more information, please call **(877) 722-2648**

CMHC SCHL

SAVE ON OPERATING EXPENSES

CMHC's web site contains an archive of cost-saving tips for multi-unit buildings. We provide a weekly tip to help operators keep costs down.

Free of charge, follow the links: www.cmhc.ca, then under the heading Browse By Topic: Building, renovating & maintaining, and click on Highrises & multiples.

In-depth material covering operational topics can also be ordered from our web site.

Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately-initiated apartments with three units and more, CMHC also examines row houses and publicly-initiated rental and co-op housing. The survey is conducted by telephone or a site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at the time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water, and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have none, some, or all of these services.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental Row House Structure: Any building with three or more ground-oriented rental dwellings.

Zones:

The survey zones in this publication are identified on page 6.

Sampling:

For the October 2001 survey, CMHC surveyed a total of 41,138 of the 53,460 apartment units in the privately-initiated Winnipeg universe for a sampling fraction of 77 per cent. CMHC also surveyed 1,066 of the 1,112 row units for a sampling fraction of 96 per cent.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information.

NATIONAL OVERVIEW

Rental Vacancies Decline

In 2001, the overall apartment vacancy rate in Canada's census metropolitan areas (CMAs) fell to the lowest rate since 1997 when the survey first included structures of three units and over. The average rental vacancy rate dropped 0.4 percentage points, falling from 1.6 per cent in October 2000 to 1.2 per cent in October 2001.

Steady job creation in the past few years, high international immigration and growth in the young adult population caused vacancies to decline in many centres. As new migrants and young adults typically have a high propensity to rent, new additions in these categories tend to place downward pressure on vacancies. Thus, not surprisingly, centres recording an increase in vacancies since October 2000 are those experiencing relatively weak job growth and out-migration. In 2002, CMHC expects that October's survey will find the national apartment vacancy rate at 1.3 per cent, up marginally from 2001. Slower economic and employment growth across Canada will weaken new household formation, while persistently low mortgage rates result in a departure of first-time buyers to home ownership.

Eighteen of Canada's 27 major centres reported lower vacancy rates than in 2000. Sherbrooke recorded the largest rate decrease, falling from 4.7 per cent in 2000 to 2.3 per cent in 2001. This was followed by a 2.1 percentage point drop in Trois-Riviere's rental market, where the vacancy rate fell to 4.7 per cent from 6.8 one year earlier. Of all major centres recording vacancy rate declines in 2002, Calgary's 0.1 percentage point decrease ranked the lowest.

Apartment Vacancy Rates by Census Metropolitan Area

Area	2000	2001
Calgary CMA	1.3	1.2
Chicoutimi-Jonquiére CMA	4.4	4.4
Edmonton CMA	1.4	0.9
Halifax CMA	3.6	2.8
Hamilton CMA	1.7	1.3
Kitchener CMA	0.7	0.9
London CMA	2.2	1.6
Montreal CMA	1.5	0.6
Oshawa CMA	1.7	1.3
Hull CMA	1.4	0.6
Ottawa CMA	0.2	0.8
Quebec CMA	1.6	0.8
Regina CMA	1.4	2.1
Saint John CMA	3.4	5.6
St. Catherines-Niagara CMA	2.6	1.9
St. John's CMA	3.8	2.5
Saskatoon CMA	1.7	2.9
Sherbrooke CMA	4.7	2.3
Sudbury CMA	7.7	5.7
Thunder Bay CMA	5.8	5.8
Toronto CMA	0.6	0.9
Trois-Riviéres CMA	6.8	4.7
Vancouver CMA	1.4	1
Victoria CMA	1.8	0.5
Windsor CMA	1.9	2.9
Winnipeg CMA	**2.0**	**1.4**
CANADA	**1.6**	**1.2**

Average Two-bedroom Apartment Rents By Census Metropolitan Area

Area	2000	2001
Calgary CMA	740	783
Chicoutimi-Jonquiére CMA	438	439
Edmonton CMA	601	654
Halifax CMA	648	673
Hamilton CMA	719	740
Kitchener CMA	697	722
London CMA	657	683
Montreal CMA	509	529
Oshawa CMA	778	799
Hull CMA	544	573
Ottawa CMA	877	914
Quebec CMA	518	538
Regina CMA	549	568
Saint John CMA	460	483
St. Catherines-Niagara CMA	653	680
St. John's CMA	552	575
Saskatoon CMA	541	558
Sherbrooke CMA	437	446
Sudbury CMA	619	620
Thunder Bay CMA	654	657
Toronto CMA	979	1027
Trois-Riviéres CMA	413	419
Vancouver CMA	890	919
Victoria CMA	731	751
Windsor CMA	736	738
Winnipeg CMA	**588**	**605**

Eight Major Centres See Average Vacancy Rates Below One Per Cent

Eight CMAs recorded vacancy rates below 1.0 per cent, almost triple the number reported one year earlier. While Ottawa's apartment vacancy rate has fallen below one per cent for the third successive year, it can no longer be touted as the tightest market in the country. That distinction now belongs to Victoria, thanks to their 0.5 per cent vacancy rate. Montreal and Hull followed a close second, both with vacancy rates of 0.6 per cent.

With continued low vacancy rates in most of Canada's major centres, average rents increased in all but one CMA. Rent increases were maintained at or below five per cent in the majority of markets, with the exception of Edmonton and Calgary. Despite only the sixth lowest vacancy rate among all CMAs in the country, Edmonton saw average rents for a two-bedroom apartment jump 8.8 per cent. The next highest increase was in Calgary at 5.8 per cent, followed by Saint John at 5.0 per cent. The only Canadian CMA to record lower rents was St. John's, where average rents fell 1.2 per cent from the previous year.

Canada's Largest Cities Have the Highest Average Rents

With the exception of Montreal, the highest average rental rates continue to be in Canada's largest centres. The highest monthly rents for a two-bedroom apartment were in Toronto ($1,027) and Vancouver ($919). At $783, Calgary ranked fifth among Canada's major centres, following Ottawa ($914) and Oshawa ($799). Trois-Rivieres continues to offer the lowest rental costs, at an average of $419 per month.

For More Information, please Contact:

David Stansen, MBA

Senior Market Analyst

Telephone: (204) 983-5648

E-mail: dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Table 1

NUMBER OF APARTMENT UNITS — VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)

by Zone and Bedroom Type — Winnipeg CMA

Zone	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
1 Fort Rouge	57	8,137	11	405	37	4,339	10	3,187	**	**
2 Centennial	224	6,867	43	1,274	120	3,701	61	1,791	**	**
3 Midland	190	5,604	46	876	99	3,378	45	1,303	**	**
4 Lord Selkirk	73	1,661	**	**	29	970	35	577	**	**
1-4 Core Area	**545**	**22,269**	**108**	**2,649**	**285**	**12,388**	**151**	**6,858**	**1**	**374**
5 St. James	27	5,597	5	405	7	2,539	13	2,512	1	141
6 West Kildonan	17	3,175	**	**	15	1,649	1	1,395	**	**
7 East Kildonan	77	8,018	6	313	50	4,570	19	2,799	1	336
8 Transcona	5	491	0	8	2	216	2	242	**	**
9 St. Boniface	39	3,255	11	240	22	1,804	7	1,172	**	**
10 St.Vital	37	4,356	3	117	25	2,326	9	1,818	0	95
11 Fort Garry	9	4,742	**	**	6	1,948	3	2,621	**	**
12 Assiniboine Park	8	1,539	1	51	2	657	4	785	1	46
Suburban Areas 5-12	**219**	**31,173**	**27**	**1,257**	**130**	**15,708**	**58**	**13,344**	**4**	**863**
Subtotal 1-12	764	53,441	135	3,906	414	28,096	210	20,202	5	1,237
Winnipeg CMA	**766**	**53,459**	**135**	**3,906**	**416**	**28,108**	**210**	**20,208**	**5**	**1,237**

Table 2

APARTMENT STRUCTURES & UNITS BY SIZE AND AREA

Winnipeg CMA

Zone	3 - 5		6 - 19		20 - 49		50 - 99		100 +		All Units	
	Struct.	Units	Struct.	Units	Struct.	Units	Struct.	Units	Struct.	Units	Struct.	Units
1 Fort Rouge	66	243	133	1,578	98	2,817	21	1,556	14	1,964	332	8,158
2 Centennial	19	76	93	1,118	65	1,945	8	542	14	3,259	199	6,940
3 Midland	42	164	155	1,857	101	2,700	6	394	**	**	306	5,665
4 Lord Selkirk	108	411	55	628	19	513	**	**	**	**	186	1,994
1-4 Core Area	**235**	**894**	**436**	**5,181**	**283**	**7,975**	**37**	**2,614**	**32**	**6,093**	**1,023**	**22,757**
5 St. James	6	20	24	342	29	861	19	1,244	18	3,129	96	5,596
6 West Kildonan	9	30	21	244	34	1,140	13	861	7	900	84	3,175
7 East Kildonan	28	112	66	793	66	2,065	20	1,394	22	3,655	202	8,019
8 Transcona	8	31	12	138	4	135	3	202	N/A	N/A	27	506
9 St. Boniface	71	285	125	1,253	23	732	3	163	5	851	227	3,284
10 St.Vital	3	14	47	545	22	737	15	1,101	11	2,044	98	4,441
11 Fort Garry	**	**	24	364	34	1,051	15	1,162	11	2,172	85	4,753
12 Assiniboine Park	**	**	27	281	17	477	9	614	**	**	55	1,541
Suburban Areas 5-12	**127**	**500**	**346**	**3,960**	**229**	**7,198**	**97**	**6,741**	**75**	**12,916**	**874**	**31,315**
Subtotal 1-12	362	1,394	782	9,141	512	15,173	134	9,355	107	19,009	1,897	54,072
Winnipeg CMA	**362**	**1,394**	**783**	**9,153**	**512**	**15,173**	**134**	**9,355**	**107**	**19,009**	**1,898**	**54,084**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 3
APARTMENT VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE
Winnipeg CMA

Zone	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1 Fort Rouge	0.9	0.7	2.7	2.6	1.1	0.8	0.6	0.3	**	**
2 Centennial	4.9	3.3	4.3	3.4	5.5	3.2	4.1	3.4	**	**
3 Midland	4.7	3.4	6.8	5.2	4.3	2.9	4.1	3.5	**	**
4 Lord Selkirk	3.6	4.4	**	**	3.5	3.0	2.3	6.1	**	**
1-4 Core Area	**3.3**	**2.4**	**5.2**	**4.1**	**3.5**	**2.3**	**2.3**	**2.2**	**2.7**	**0.3**
5 St. James	1.5	0.5	4.7	1.3	1.6	0.3	1.0	0.5	0.0	0.7
6 West Kildonan	0.7	0.5	**	**	0.9	0.9	0.6	0.1	0.0	**
7 East Kildonan	1.2	1.0	2.6	2.0	1.3	1.1	1.0	0.7	1.0	0.3
8 Transcona	0.6	1.0	0.0	0.0	0.9	0.9	0.0	0.8	**	**
9 St. Boniface	1.8	1.2	3.5	4.4	1.7	1.2	1.6	0.6	**	**
10 St. Vital	1.2	0.8	4.3	2.2	1.9	1.1	0.2	0.5	**	0.0
11 Fort Garry	0.2	0.2	0.0	**	0.3	0.3	0.1	0.1	**	**
12 Assiniboine Park	0.1	0.5	0.0	2.0	0.0	0.3	0.1	0.5	0.0	2.2
Suburban Areas 5-12	**1.0**	**0.7**	**3.3**	**2.1**	**1.2**	**0.8**	**0.7**	**0.4**	**0.5**	**0.5**
Subtotal 1-12	2.0	1.4	4.7	3.4	2.2	1.5	1.2	1.0	1.1	0.4
Winnipeg CMA	**2.0**	**1.4**	**4.7**	**3.4**	**2.2**	**1.5**	**1.2**	**1.0**	**1.1**	**0.4**

Table 4
APARTMENT AVERAGE RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE
Winnipeg CMA

Zone	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1 Fort Rouge	543	544	345	345	474	481	621	648	**	**
2 Centennial	514	495	334	365	528	470	630	639	**	**
3 Midland	395	409	306	316	383	399	481	492	**	**
4 Lord Selkirk	368	387	**	**	339	365	441	438	**	**
1-4 Core Area	**482**	**483**	**324**	**343**	**452**	**446**	**582**	**597**	**876**	**708**
5 St. James	571	581	389	417	526	531	628	647	766	765
6 West Kildonan	542	565	**	**	505	531	574	607	675	**
7 East Kildonan	508	512	368	353	470	472	556	573	649	678
8 Transcona	475	496	317	319	435	451	497	522	**	**
9 St. Boniface	478	496	319	348	449	467	548	566	**	**
10 St. Vital	541	547	407	413	503	505	588	603	**	700
11 Fort Garry	568	580	407	**	498	512	619	632	**	**
12 Assiniboine Park	599	605	422	437	535	546	654	653	838	816
Suburban Areas 5-12	**537**	**548**	**373**	**386**	**491**	**500**	**592**	**609**	**684**	**705**
Subtotal 1-12	514	521	339	357	473	476	588	605	729	706
Winnipeg CMA	**514**	**521**	**339**	**357**	**473**	**476**	**588**	**605**	**729**	**706**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 5

APARTMENT VACANCY RATES BY STRUCTURE SIZE AND BEDROOM TYPE

Winnipeg CMA

Unit Number	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 Units	2.6	3	**	4.7	2.6	2.4	0.2	4.5	**	0
6 - 19 Units	4.5	2.6	5.9	5.3	4.6	2.5	4.0	2.0	3.5	**
20 - 49 Units	2.5	2.1	5.6	4	2.7	2.2	1.5	1.6	1.5	**
50 - 99 Units	1.1	1.1	2	4.1	1.5	1.3	0.7	0.6	0.9	1.4
100+ Units	0.8	0.4	1.7	0.3	1	0.5	0.3	0.3	0.4	0.2
TOTAL	**2.0**	**1.4**	**4.7**	**3.4**	**2.2**	**1.5**	**1.2**	**1**	**1.1**	**0.4**

Table 6

APARTMENT VACANCY RATES BY STRUCTURE

Year of Completion and Bedroom Type — Winnipeg CMA

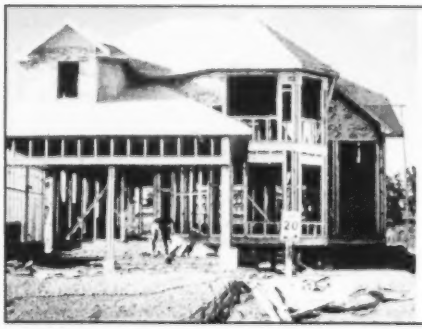
Year	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Pre 1940	5.1	4	6.5	6.7	4.9	3.5	4.8	4	4.5	0.0
1940 - 1959	2.9	2.1	5.4	1.7	2.7	2.5	1.7	1.2	**	**
1960 - 1974	1.2	0.7	2.4	1.5	1.5	0.8	0.6	0.4	0.4	0.2
1975 - 1984	1.0	0.7	4.1	**	1.3	0.9	0.5	0.5	0.8	1.1
After 1985	1.3	0.4	**	**	2.2	0.7	0.5	0.2	0	**
TOTAL	**2.0**	**1.4**	**4.7**	**3.4**	**2.2**	**1.5**	**1.2**	**1**	**1.1**	**0.4**

Table 7

APARTMENT VACANCY RATES BY STRUCTURE HEIGHT AND BEDROOM TYPE

Winnipeg CMA

Number of Storeys	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
No Storey Data	2.3	2.9	**	**	2.8	3.8	1.4	0.8	**	**
1 - 4 Storeys	2.7	1.9	6.1	4.4	2.9	1.9	1.7	1.5	1.3	0.4
5 - 9 Storeys	1.3	0.8	2.2	2.8	1.5	0.8	0.8	0.7	1.9	0.7
10+ Storeys	0.8	0.4	1.7	0.3	1.1	0.5	0.3	0.3	0.3	0.4
TOTAL	**2.0**	**1.4**	**4.7**	**3.4**	**2.2**	**1.5**	**1.2**	**1**	**1.1**	**0.4**



HOUSING NOW

Monthly HOUSING NOW CMA reports include topical analysis of economic and demographic developments affecting local housing markets and statistics for starts, completions, under construction, absorptions and supply by tenure. This concise report will give you a monthly analysis of the latest local data.

Call CMHC Market Analysis
(403) 515-3006 or toll free at (877) 722-2642

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 8

APARTMENT RENTS BY STRUCTURE SIZE AND BEDROOM TYPE

Winnipeg CMA

Unit Number	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 Units	386	409	**	275	335	375	467	484	**	550
6 - 19 Units	406	423	306	322	377	395	477	492	548	**
20 - 49 Units	466	467	315	322	427	436	540	544	840	**
50 - 99 Units	551	560	340	346	497	507	616	636	675	724
100+ Units	595	598	423	459	556	542	659	682	741	759
TOTAL	**514**	**521**	**339**	**357**	**473**	**476**	**588**	**605**	**729**	**706**

Table 9

APARTMENT RENTS BY STRUCTURE YEAR OF COMPLETION AND BEDROOM TYPE

Winnipeg CMA

Year	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Pre 1940	394	421	293	308	358	388	485	510	608	629
1940 - 1959	407	425	312	331	394	410	503	507	**	**
1960 - 1974	526	533	383	395	485	494	586	603	877	744
1975 - 1984	588	612	434	**	534	552	638	669	672	715
After 1985	685	653	**	**	685	571	691	719	640	**
TOTAL	**514**	**521**	**339**	**357**	**473**	**476**	**588**	**605**	**729**	**706**

Table 10

APARTMENT RENTS BY STRUCTURE HEIGHT AND BEDROOM TYPE

Winnipeg CMA

Number of Storeys	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
No Storey Data	577	486	**	**	624	458	566	551	**	**
1 - 4 Storeys	461	473	311	321	420	433	536	552	643	660
5 - 9 Storeys	545	555	367	379	508	520	606	620	670	733
10+ Storeys	605	614	425	462	543	549	697	721	1,031	850
TOTAL	**514**	**521**	**339**	**357**	**473**	**476**	**588**	**605**	**729**	**706**

KEEP ON TOP OF THE HOUSING MARKET

CMHC's **Market Analysis Centre** is your best source of Canadian housing analysis and information - information you need for confident business planning and informed decision making. Our knowledge of local housing conditions is backed up by comprehensive surveys and an extensive market intelligence network. Whatever you housing market information needs, we provide the statistics, analysis and forecasts you can rely on.

To find out more about our product line and customized data services call **(403) 515-3006**

** *Data Not Available* N/U *Not in Universe* N/A *Not Applicable*

Table 11

ROW VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE

Winnipeg CMA

Zone	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1 Fort Rouge	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
2 Centennial	23.5	17.6	N/U	N/U	**	**	**	**	25	25
3 Midland	0.0	0.0	N/A	N/A	**	**	0.0	0.0	**	**
4 Lord Selkirk	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	**	**
1-4 Core Area	**3.6**	**3.8**	**N/A**	**N/A**	**	**0.0**	**	**0.0**	**5.2**	**7.5**
5 St. James	**	0.0	N/U	N/U	N/U	N/U	3.4	0.0	**	0.0
6 West Kildonan	0.0	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
7 East Kildonan	2.6	5.4	N/A	N/A	N/U	N/U	6.1	**	1.6	2.4
8 Transcona	0.0	0.0	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
9 St. Boniface	1.3	1.3	N/U	N/U	N/U	N/U	0.0	0.0	1.4	1.4
10 St. Vital	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
11 Fort Garry	0.0	1.3	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	0.0	1.4
12 Assiniboine Park	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Suburban Areas 5-12	**1.0**	**2.0**	**N/A**	**N/A**	**	**	**1.5**	**3.8**	**0.8**	**1.2**
Subtotal 1-12	1.5	2.3	N/A	N/A	**	**	1.9	3.1	1.4	2.0
Winnipeg CMA	**1.5**	**2.3**	**N/A**	**N/A**	**	**	**1.9**	**3.1**	**1.4**	**2.0**

Table 12

ROW RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE

Winnipeg CMA

Zone	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1 Fort Rouge	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
2 Centennial	395	407	N/U	N/U	N/A	**	N/A	N/A	395	415
3 Midland	377	413	**	**	**	**	393	436	**	**
4 Lord Selkirk	**	**	**	**	N/A	**	N/A	**	**	**
1-4 Core Area	**474**	**508**	**	**	**	**396**	**	**448**	**501**	**598**
5 St. James	**	575	N/U	N/U	N/U	N/U	510	532	**	605
6 West Kildonan	584	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
7 East Kildonan	563	552	**	**	N/U	N/U	506	**	589	602
8 Transcona	503	505	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
9 St. Boniface	640	634	N/U	N/U	N/U	N/U	549	585	652	640
10 St. Vital	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
11 Fort Garry	739	730	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	748	736
12 Assiniboine Park	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	N/A	**
Suburban Areas 5-12	**620**	**625**	**	**	**	**	**566**	**624**	**653**	**640**
Subtotal 1-12	590	605	**	**	**	**	544	594	619	634
Winnipeg CMA	**590**	**605**	**	**	**	**	**544**	**594**	**619**	**634**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 13

NUMBER OF APARTMENT UNITS - VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)

By Structure Size and Bedroom Type — Winnipeg CMA

Winnipeg CMA	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
3 -5 units	42	1,373	5	105	19	790	18	393	0	85
6 - 19 Units	231	9,035	47	875	123	4,998	61	3,004	**	**
20 - 49 Units	316	15,056	61	1,547	172	7,971	83	5,226	**	**
50 - 99 Units	102	9,104	19	461	54	4,309	25	4,116	3	218
100+ Units	75	18,892	3	918	48	10,040	23	7,468	1	465
Total	**766**	**53,459**	**135**	**3,906**	**416**	**28,108**	**210**	**20,208**	**5**	**1,237**

Table 14

NUMBER OF APARTMENT UNITS - VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)

by Year of Completion and Bedroom Type — Winnipeg CMA

Winnipeg CMA	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
No Date Available	**	**	0	0	**	**	**	**	N/U	N/U
Pre 1940	401	9,937	98	1,461	177	5,088	126	3,116	0	272
1940 - 1959	115	5,565	13	763	85	3,357	17	1,427	**	**
1960 - 1974	174	25,619	21	1,377	110	14,195	42	9,580	1	466
1975 - 1984	58	8,271	**	**	31	3,616	20	4,017	4	373
After 1985	17	4,000	**	**	12	1,817	5	2,034	**	**
Total	**766**	**53,459**	**135**	**3,906**	**416**	**28,108**	**210**	**20,208**	**5**	**1,237**

Table 15

NUMBER OF APARTMENT UNITS - VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)

by Structure Height and Bedroom Type — Winnipeg CMA

Winnipeg CMA	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
No Storey Data	59	2,014	**	**	46	1,234	5	613	**	**
1 - 4 Storeys	591	30,513	113	2,581	306	15,762	169	11,383	3	787
5 - 9 Storeys	63	7,457	12	433	29	3,790	21	3,092	1	142
10+ Storeys	53	13,475	2	773	35	7,322	15	5,120	1	260
Total	**766**	**53,459**	**135**	**3,906**	**416**	**28,108**	**210**	**20,208**	**5**	**1,237**

Table 16

PUBLICLY INITIATED APARTMENTS - VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)

by Zone and Bedroom Type — Winnipeg CMA

Winnipeg CMA	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Winnipeg CMA	**380**	**14,636**	**256**	**5,300**	**59**	**4,847**	**48**	**3,407**	**17**	**1,082**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

BRANDON — OCTOBER 2001

Bedroom Type	Vacancy Rates		Average Rents	
	2000	2001	2000	2001
Bachelor	7.3	1	348	354
1 Bedroom	1.7	0.8	432	436
2 Bedroom	1.1	0.5	544	553
3 Bedroom +	0.4	**	551	**
Total	**1.4**	**0.8**	**502**	**509**

THOMPSON — OCTOBER 2001

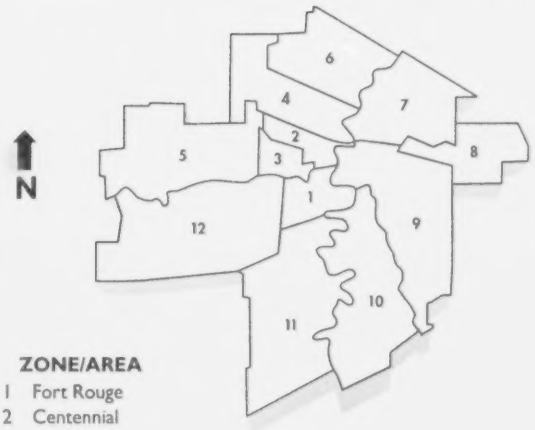
Bedroom Type	Vacancy Rates		Average Rents	
	2000	2001	2000	2001
Bachelor	2.8	11.8	307	309
1 Bedroom	8.0	6.2	423	436
2 Bedroom	6.1	2	522	539
3 Bedroom +	4.2	3.4	470	501
TOTAL	**6.6**	**4.3**	**469**	**483**

PORTAGE LA PRAIRIE — OCTOBER 2001

Bedroom Type	Vacancy Rates		Average Rents	
	2000	2001	2000	2001
Bachelor	17.9	1.4	387	397
1 Bedroom	5.7	3.1	445	451
2 Bedroom	8.8	1.8	498	506
3 Bedroom +	4.1	0.3	550	550
TOTAL	**7.5**	**2**	**485**	**489**

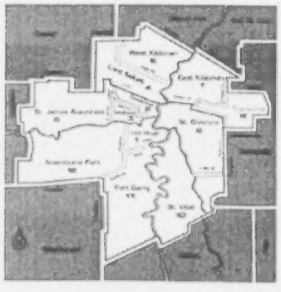
NOTE: Data are for all private row and apartment dwellings of 3+ units.

Winnipeg Metropolitan Area
Vacancy Survey Zones



ZONE/AREA

1 Fort Rouge
2 Centennial
3 Midland
4 Lord Selkirk
5 St. James - Assiniboia
6 West Kildonan
7 East Kildonan
8 Transcona
9 St. Boniface
10 St. Vital
11 Fort Garry
12 Assiniboine Park



RESIDENTIAL CONSTRUCTION DIGEST

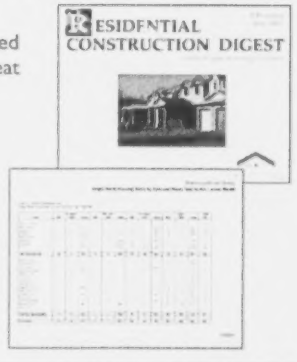
CMHC's new monthly **Residential Construction Digest** delivers all the housing statistics you asked for, right down to the local market level! Each month, over 60 tables reveal the housing market in great detail: Housing trends made crystal clear, to help you identify new opportunities.

For added convenience each report is distributed electronically in PDF format with hotlinks allowing you to quickly get the information you need.

Each Report is Available for the
Low Annual Price of **$350** plus GST

To subscribe to, or to receive a free sample of, the Residential Construction Digest, please call (877) 722-2642.

*The new **Residential Construction Digest** delivers!*



The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed to be reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which CMHC or any of its employees shall incur responsibility.

***RENTAL MARKET REPORT** is published by Canada Mortgage and Housing Corporation. Duplication of this report in whole or in part is strictly prohibited without permission of the authors and/or the Corporation. © 2001 All rights reserved*

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

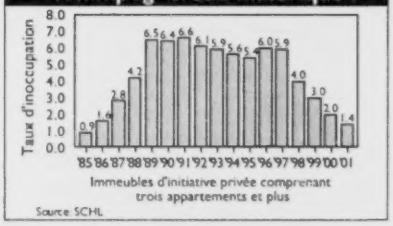
Société canadienne d'hypotheques et de logement

WINNIPEG 2001

Les Conditions Sont Toujours Très Serrées Sur le Marché Locatif

Selon l'Enquête sur les logements locatifs que réalise la SCHL tous les ans au mois d'octobre, les taux d'inoccupation étaient en baisse pour la cinquième année d'affilée, en 2001, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, ce qui a provoqué un resserrement du marché jamais vu depuis le milieu des années 1980. Globalement, le taux d'inoccupation des appartements a reculé, passant de 2 % en octobre 2000 à 1,4 % en octobre 2001. Il s'agit du plus bas niveau enregistré depuis 1985, année où le taux d'inoccupation avait atteint un plancher de 0,9 %. Cette baisse est attribuable à plusieurs facteurs, dont la robustesse de l'économie locale, et plus particulièrement la croissance positive de l'emploi et un taux de chômage exceptionnellement bas; un solde migratoire positif grâce à une migration interprovinciale plus favorable et à l'accroissement de l'immigration; une augmentation de la population dans le groupe des 18-24 ans; et une pénurie de logements locatifs neufs combinée à un amenuisement des stocks.

Taux d'inoccupation à Winnipeg- creux historique



Source: SCHL

La baisse des taux d'inoccupation a entraîné une hausse des loyers

Après avoir crû de 2,8 % en 2000, le loyer moyen a augmenté de 1,4 % entre octobre 2000 et octobre 2001 à Winnipeg, pour se fixer à 521 $ par mois. Le loyer moyen d'un appartement de une chambre n'a progressé que de 0,6 %, atteignant 476 $, alors que celui d'un appartement de deux chambre a été majoré de 2,8 % pour s'établir à 605 $. C'est le loyer des studios qui a subi la plus forte augmentation en 2001, en hausse de 5,3 %, à 357 $ par mois. Par contre le loyer moyen des appartements de trois chambres a diminué de 23 $; il est maintenant de 706 $. Par ailleurs, les personnes à la recherche d'un appartement doivent tenir compte du fait qu'il leur en coûtera environ 65 $ ou 13 % de plus au centre-ville qu'en banlieue.

Si l'on examine la répartition des logements en fonction du nombre de chambres, on trouve essentiellement des appartements de deux chambres et de une chambre; en effet, ceux-ci représentent respectivement 53 et 38 % de l'univers locatif de Winnipeg. Pour leur part, les studios et les appartements de trois chambres représentent respectivement 7 et 2 % des logements locatifs d'initiative privée qui sont au nombre de 53 459 dans la ville.

Apartment Vacancy Rate October 2001

AREA		RATE
Zone 1	Fort Rouge	0.7 %
Zone 2	Centennial	3.3 %
Zone 3	Midland	3.4 %
Zone 4	Lord Selkirk	4.4 %
Zone 5	St. James - Assiniboia	0.5 %
Zone 6	West Kildonan	0.5 %
Zone 7	East Kildonan	1.0 %
Zone 8	Transcona	1.0 %
Zone 9	St. Boniface	1.2 %
Zone 10	St.Vital	0.8 %
Zone 11	Fort Garry	0.2 %
Zone 12	Assiniboine Park	0.5 %

SOMMAIRE

Les conditions sont toujours très serrées sur le marché locatif 1
Carte des zones d'enquête de Winnipeg 1
Points saillants 2
Enquête sur les logements locatifs à Winnipeg 2
Aperçu de la situation économique 3
Perspectives d'évolution du marché locatif 3
Aperçu de la situation à l'échelle nationale 4
Méthodologie 5

TABLEAUX STATISTIQUES

Nombre d'appartements 6
Taux d'inoccupation des appartements et loyers moyens 7
Taux d'inoccupation des appartements selon la taille, l'année d'achèvement et la hauteur de l'immeuble 8
Loyer moyen des appartements selon la taille, l'année d'achèvement et la hauteur de l'immeuble 9
Taux d'inoccupation et loyer moyen des maisons en rangée 10
Nombre d'appartements vacants selon la taille, l'année d'achèvement et la hauteur de l'immeuble ..... 11 - 12
Brandon 12
Portage la Prairie 12
Thompson 12

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

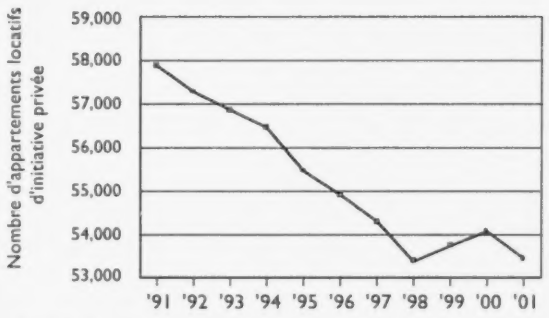
RENTAL MARKET SURVEY

Les taux d'inoccupation reculent partout à Winnipeg

Après examen des données de l'Enquête sur les logements locatifs, on se rend compte que les taux d'inoccupation ont fléchi partout sur le territoire de la RMR de Winnipeg en 2001. Deux des quatre zones du centre-ville ont enregistré des baisses supérieures à 1 point de pourcentage, alors que, globalement, le taux d'inoccupation des appartements situés au centre a diminué de 0,9 % pour se fixer à 2,4 %. En banlieue, les taux d'inoccupation ont chuté dans sept des huit zones visées par l'enquête. Le marché locatif s'est vivement resserré dans tous les secteurs de la banlieue. Par exemple, on dira que le marché est équilibré dans les régions affichant un taux d'inoccupation d'environ 3 %. Toutefois, dans l'ensemble, le taux d'inoccupation s'est contracté dans la banlieue de Winnipeg, puisqu'il est passé de 1 % en 2000 à 0,7 % en 2001.

L'enquête d'octobre 2001 a révélé que le nombre d'appartements vacants dans la RMR de Winnipeg, qui était de 1 076 en 2000, est tombé à 766 en 2001, ce qui représente une diminution de 310 logements ou de 29 %. Les initiatives du gouvernement, destinées à revitaliser certains quartiers du centre-ville, semblent avoir eu les effets escomptés, puisque de nouveaux résidants sont venus s'installer dans le secteur. On a dénombré 206 logements locatifs disponibles de moins au centre-ville, la plupart d'entre eux étant concentrés dans le quartier Centennial. Même si c'est le centre-ville qui a enregistré la plus forte baisse du taux d'inoccupation, celle-ci a été d'amplitude semblable à celle observée en banlieue, soit de 28 %.

Diminution du stock de logements locatifs en 2001



Source: SCHL

Le stock de logements locatifs s'amenuise

En 2001, la diminution du nombre d'appartements vacants s'est produite en même temps que celle de l'univers locatif à Winnipeg. Le nombre d'appartements locatifs d'initiative privée a reculé de 1,1 %, passant de 54 083 en 2000 à 53 459 en 2001. Cette diminution est surtout attribuable à la conversion d'appartements en copropriétés. Celle-ci est en effet responsable de 64 % de la baisse du stock de logements locatifs. Le reste est le fait de démolitions (11 %), de rénovations majeures (10 %), de la transformation de logements locatifs en bureaux (10 %), et de la fermeture d'immeubles en très mauvais état (5 %). Par ailleurs, il convient de noter qu'au cours des 10 dernières années, l'offre de logements locatifs a chuté de 7,6 % à Winnipeg.

La demande d'appartements neufs et spacieux est considérable

Lorsqu'on compare les immeubles d'appartements selon la taille, dans l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, on voit que dans l'ensemble de la ville, les grands immeubles affichent des taux d'inoccupation inférieurs aux petits immeubles. De façon générale, moins il y a d'appartements dans un immeuble, plus le taux d'inoccupation est élevé et inversement. Par exemple, dans les immeubles comptant entre 3 et 5 appartements, le taux d'inoccupation est de 3 %, et dans ceux comptant 100 logements et plus, il est de 0,4 %. Par ailleurs, l'enquête révèle aussi qu'il y a un lien entre l'âge de l'immeuble et le taux d'inoccupation, puisqu'il y a moins de logements vacants dans les immeubles les plus récents. Par exemple, dans les collectifs d'habitation construits avant 1940, le taux d'inoccupation est de 4 %, alors que dans ceux construits après 1985, il est de 0,4 %.

Le nombre de maisons en rangée vacantes a augmenté en 2001

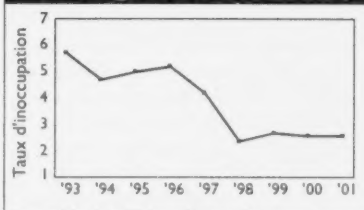
Selon les résultats de l'enquête d'octobre 2001, le taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée a augmenté de 0,8 point de pourcentage à Winnipeg, pour se fixer à 2,3 %. Le taux d'inoccupation des maisons de trois chambres est de 2 %, et celui des maisons de deux chambres est passé de 1,9 % en 2000 à 3,1 % en 2001. Les maisons en rangée locatives, au nombre de 1 112, ne représentent que 2 % de l'univers des logements locatifs d'initiative privée de Winnipeg. De plus, les maisons en rangée de deux et de trois chambres constituent 94 % de l'ensemble des maisons en rangée de la ville. La plupart de ces logements (83 %) sont concentrées dans la banlieue de Winnipeg.

Malgré l'augmentation du taux d'inoccupation, le loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée a augmenté pour se fixer à 594 $ par mois pour un logement de deux chambres et à 619 $ par mois pour un logement de trois chambres. Dans l'ensemble, le loyer moyen de ces maisons a été majoré de 2,5 % et se situe maintenant à 605 $.

Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée demeure stable

Le taux d'inoccupation des quelque 14 636 appartements d'initiative privée était de 2,6 % en octobre 2001. Au cours des quatre dernières années, le taux d'inoccupation de ce type d'appartements s'est stabilisé, oscillant autour de 2,5 %. En 2001, ce taux était de 1,3 % pour les appartements de une chambre, et de 1 % pour les appartements de deux chambres; celui des appartements de trois chambres et plus s'établissait à 0,4 %, alors qu'il avait atteint 2,2 % en 2000. Les studios, qui constituent 36 % des appartements d'initiative privée recensés à Winnipeg, affichaient le taux d'inoccupation le plus élevé, avec 4,6 %.

Taux d'inoccupation dans les logements bénéficant d'une aide gouvernementale



Immeubles bénéficiant d'une aide gouvernementale comprenant trois appartements et plus

Source: SCHL

POINTS SAILLANTS

- Dans la RMR de Winnipeg, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée est passé de 2 % en octobre 2000 à 1,4 % en octobre 2001, son niveau le plus bas depuis 1985.
- Le taux d'inoccupation des appartements bénéficiant d'une aide publique tourne autour de 2,5 % depuis quatre ans.
- Le stock de logements locatifs a diminué de 1 % à Winnipeg en 2001.
- La demande de logements locatifs restera élevée à court terme.
- Le taux d'inoccupation des appartements devrait tomber sous 1,4 % en 2002, mais le loyer moyen augmenter de 2 %.

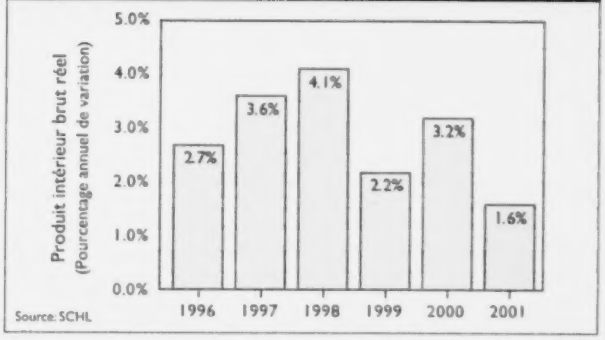
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE

Le niveau du PIB devrait dépasser la moyenne nationale

Entre janvier et octobre 2001, l'emploi total a progressé de 1,7 % dans RMR de Winnipeg, comparativement à 0,5 % pour l'ensemble du Manitoba. Toutefois, une bonne partie des gains enregistrés sont attribuables à la création d'emplois à temps partiel. En effet, au cours de cette période de 10 mois, l'emploi à temps partiel a fait un bond de 11 % par rapport à la même période en 2000 à Winnipeg, alors que les emplois à plein temps ont reculé de 0,2 %. Malgré ces gains, la situation globale de l'emploi est pratiquement la même qu'en 2000 à Winnipeg. Selon les données relevées depuis le début de l'année, environ 83,7 % des emplois de la RMR sont à plein temps.

On s'attend à ce qu'en 2002 le rythme de croissance de l'économie et de l'emploi soit semblable à celui observé en 2001. Comme l'économie est surtout axée sur la production de biens et les services, deux secteurs moins susceptibles de connaître des difficultés liées à la conjoncture, la province et la ville devraient être en meilleure posture pour faire face au ralentissement économique qui affecte les États-Unis et le Centre du Canada. Avec la reprise de l'activité économique prévue pour la deuxième moitié de 2002 en Amérique du Nord, la SCHL anticipe une hausse du PIB de l'ordre de 1,6 % au Manitoba l'an prochain, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne nationale de 1,5 %.

Performance Économique du Manitoba



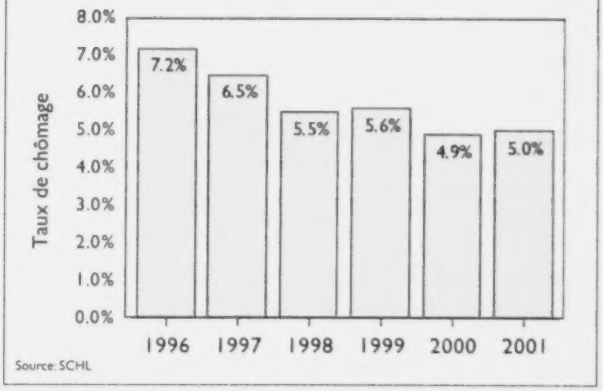
La croissance de l'emploi chez les jeunes a des répercussions positives sur le marché locatif

L'an dernier, le taux de chômage a continué de reculer au Manitoba, c'est d'ailleurs le deuxième parmi les plus bas au pays (à 5 %) et aussi le deuxième parmi les plus bas du Canada pour ce qui est du niveau de chômage chez les jeunes (9,6 %). Qui plus est, la croissance de l'emploi chez les jeunes résidants a accentué la formation de ménages dans ce groupe de population, plus enclin à louer que les autres. En général, les jeunes ménages ne disposent pas encore de l'argent nécessaire à la mise de fonds pour l'achat d'un logement et ils sont donc plus nombreux à être locataires.

En 2002, à la faveur de la croissance économique, le taux de chômage devrait tomber sous la marque des 5 %. Le resserrement des conditions sur le marché du travail devrait entraîner des hausses salariales et attirer davantage de travailleurs dans la ville. L'afflux de nouveaux immigrants devrait donc provoquer une accélération de la demande de logements locatifs. Par conséquent, l'état du marché locatif de Winnipeg a une incidence importante sur la mobilité de la main-d'oeuvre.

En dépit de la baisse récente de l'activité dans de nombreux secteurs de l'économie nord-américaine, le marché du neuf et celui de la revente ont continué de faire preuve d'une grande robustesse. Ce remarquable dynamisme des marchés de l'habitation devrait se poursuivre en 2002. De plus, les perspectives favorables au chapitre de l'emploi et la formation accrue de ménages sont autant de facteurs qui viendront stimuler la demande de logements locatifs à Winnipeg en 2002.

Marché du Travail Serré



PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation des appartements devrait rester bas

En 2002, sous l'effet de la pression supplémentaire qui s'exercera sur le marché de l'emploi, de l'amélioration du solde migratoire et de la formation accrue de ménages, la demande de logements locatifs devrait s'intensifier. En outre, comme on ne prévoit pas la construction de nouveaux logements et que le stock s'amenuise, la SCHL s'attend à un durcissement des conditions sur le marché locatif. Par conséquent, le taux d'inoccupation des appartements dans des immeubles d'initiative privée devrait tomber à 1,2 % à Winnipeg en octobre 2002.

Les loyers devraient augmenter de 2 % en 2002

Chaque année, le gouvernement du Manitoba, par l'intermédiaire du Ministère de la Consommation et des Affaires commerciales, établit les limites maximales d'augmentation des loyers. Depuis 1993, cette limite s'était fixée à 1 % par an dans la province. Toutefois, en 2001, cette limite est passée à 1,5 % pour les propriétés résidentielles. En 2002, elle sera de 2 %. Ces nouvelles normes entreront en vigueur le 1er janvier et s'appliqueront à la plupart des logements locatifs, qu'il s'agisse d'appartements, de chambres individuelles, de maisons ou de duplex. Il convient de mettre l'accent sur le fait que le gouvernement du Manitoba a récemment adopté une loi faisant passer de 5 à 15 ans la période au cours de laquelle les propriétaires de logements locatifs nouvellement construits peuvent se soustraire au respect de ces limites. Les propriétés concernées ont donc moins de 15 ans, les logements s'y louent 970 $ ou plus par mois, et sont essentiellement des centres d'hébergement et des logements sans but lucratif dont les occupants bénéficient de loyers subventionnés, ainsi que des logements locatifs réhabilités. Les propriétaires de tous ces types de logements peuvent dépasser les limites permises s'ils peuvent prouver que le montant maximal exigé est insuffisant pour leur permettre de couvrir l'augmentation des charges d'exploitation dont ils devront s'acquitter.

Étant donné qu'à Winnipeg la plupart des logements locatifs répondent aux critères établis, il est raisonnable de penser qu'en 2002 les loyers augmenteront de 2 %, ce qui correspond à la limite autorisée.

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

David Stansen, MBA

Analyste Principal de Marché

Téléphone: (204) 983-5648

Courrier électronique: dstansen@cmhc-schl.gc.ca

VOUS AVEZ BESOIN DE PLUS DE RENSEIGNEMENTS?

TABLEAUX SUPPLÉMENTAIRES SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Obtenez des données détaillées...

- taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers
- loyers selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement et le nombre d'étages
- logements inoccupés et univers total selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers

... et plus encore!

DISPONIBLES DÈS MAINTENANT! Composez le **(403) 515-3006**

Méthodologie

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé: Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer: Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble locatif: Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Ensemble de logements locatifs en rangée: Tout ensemble de trois logements et plus en rangée, avec entrée privée.

Les zones d'enquête mentionnées dans cette publication sont définies en page 12.

Échantillon

Pour l'enquête d'octobre 2001, la SCHL a recueilli des données sur un total de 41 138 des 54 460 appartements de l'univers d'initiative privée de Winnipeg, ce qui donne un taux de sondage de 77 %. La SCHL a aussi recueilli des données sur 1 066 des 1 112 logements en rangée pour un taux de sondage de 96 %.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

APERÇU DE LA SITUATION À L'ÉCHELLE NATIONALE

Baisse des taux d'inoccupation

En 2001, dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du pays, le taux d'inoccupation global des appartements est tombé à son point le plus bas depuis 1987, année où la SCHL a intégré dans son enquête les immeubles de trois logements et plus. Il a fléchi de 0,4 point de pourcentage, passant de 1,6%, en octobre 2000, à 1,2%, en octobre 2001.

La création d'emplois soutenue des dernières années, l'immigration internationale massive et l'accroissement de la population de jeunes adultes ont provoqué une baisse des taux d'inoccupation dans de nombreux centres. Comme les immigrants et les jeunes adultes ont tendance à opter pour la location, leur nombre grandissant exerce une lourde pression sur le taux de logements vacants. Il n'est donc pas étonnant que, depuis octobre 2000, l'on ait enregistré des hausses du taux d'inoccupation dans les villes où la croissance de l'emploi a été relativement faible et le bilan migratoire, négatif. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation national des appartements s'établira à 1,3% en octobre 2002, soit un peu au-dessus du taux observé cette année. L'affaiblissement de l'emploi et de l'économie au Canada modérera la formation de nouveaux ménages, tandis que les bas taux hypothécaires feront augmenter le nombre d'accédants à la propriété.

Dix-huit des vingt-sept grands centres du pays ont affiché des taux d'inoccupation plus bas qu'en 2000. Sherbrooke a connu la plus forte baisse du taux, lequel est passé de 4,7%, en 2000, à 2,3%, en 2001. Le marché de Trois-Rivières arrivait au deuxième rang, avec un recul de 2,1 points de pourcentage qui a fait passer le taux d'inoccupation à 4,7%, contre 6,8% un an plus tôt. De ces 18 centres, c'est Calgary qui enregistré la plus petite diminution du taux d'inoccupation, soit 0,1 point de pourcentage.

Taux d'inoccupation des appartements par région métropolitaine de recensement

Secteur	2000	2001
RMR de Calgary	1.3	1.2
AR de Chicoutimi-Jonquiére	4.4	4.4
RMR d' Edmonton	1.4	0.9
RMR d' Halifax	3.6	2.8
RMR de Hamilton	1.7	1.3
RMR de Kitchener	0.7	0.9
RMR de London	2.2	1.6
RMR de Montreal	1.5	0.6
RMR d' Oshawa	1.7	1.3
RMR de Hull	1.4	0.6
RMR d' Ottawa	0.2	0.8
RMR de Quebec	1.6	0.8
RMR de Regina	1.4	2.1
RMR de Saint John	3.4	5.6
RMR de St. Catherines-Niagara	2.6	1.9
RMR de St. John's	3.8	2.5
RMR de Saskatoon	1.7	2.9
RMR de Sherbrooke	4.7	2.3
RMR de Sudbury	7.7	5.7
RMR de Thunder Bay	5.8	5.8
RMR de Toronto	0.6	0.9
RMR de Trois-Riviéres	6.8	4.7
RMR de Vancouver	1.4	1
RMR de Victoria	1.8	0.5
RMR de Windsor	1.9	2.9
RMR de Winnipeg	**2.0**	**1.4**
CANADA	**1.6**	**1.2**

Loyers moyens des appartements de deux chambres par région métropolitaine de recensement

Secteur	2000	2001
RMR de Calgary	740	783
AR de Chicoutimi-Jonquiére	438	439
RMR d' Edmonton	601	654
RMR d' Halifax	648	673
RMR de Hamilton	719	740
RMR de Kitchener	697	722
RMR de London	657	683
RMR de Montreal	509	529
RMR d' Oshawa	778	799
RMR de Hull	544	573
RMR d' Ottawa	877	914
Quebec CMA	518	538
RMR de Regina	549	568
RMR de Saint John	460	483
RMR de St. Catherines-Niagara	653	680
RMR de St. John's	552	575
RMR de Saskatoon	541	558
RMR de Sherbrooke	437	446
RMR de Sudbury	619	620
RMR de Thunder Bay	654	657
RMR de Toronto	979	1027
RMR de Trois-Riviéres	413	419
RMR de Vancouver	890	919
RMR de Victoria	731	751
RMR de Windsor	736	738
RMR de Winnipeg	**588**	**605**

Les taux d'inoccupation sont inférieurs à 1 % dans huit grands centres

On a relevé un taux d'inoccupation de moins de 1% dans huit RMR, soit dans presque trois fois plus de villes que l'année dernière. Bien que le taux d'inoccupation des appartements sur le marché d'Ottawa ait été inférieur à 1% pour la troisième année de suite, il ne s'agit plus du marché le plus serré du pays. En effet, Victoria a pris le premier rang, avec 0,5% de logements vacants, et Montréal et Hull la suivent de près (0,6%). La ville de Calgary est arrivée dixième sur les 27 grands centres du Canada, avec un taux d'inoccupation de 1,2%.

Comme les taux d'inoccupation restent bas dans la plupart des centres du pays, les loyers moyens ont augmenté dans toutes les RMR, sauf une. Les hausses se sont maintenues à 5% ou moins dans la majorité des marchés, Edmonton et Calgary faisant exception à la règle. À Edmonton, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a bondi de 8,8%, bien qu'on y ait relevé le sixième taux d'inoccupation le plus bas parmi toutes les RMR du pays. La deuxième hausse en importance a été observée à Calgary (5,8 %), et la troisième à Saint John (5 %). À St. John's, le loyer moyen s'est replié de 1,2% par rapport à l'an dernier. Il s'agit de la seule RMR à enregistrer une diminution sur ce plan.

Les principaux centres urbains affichent les loyers moyens les plus élevés

Les loyers moyens les plus élevés continuent de s'observer dans les principaux centres urbains du Canada, exception faite de Montréal. Les loyers mensuels les plus chers pour un appartement de deux chambres ont été relevés à Toronto (1 027 $) et à Vancouver (919 $). La ville de Calgary (783 $) est arrivée au cinquième rang national, après Ottawa (914 $) et Oshawa (799 $). Cette année encore, le loyer le plus bas a été enregistré à Trois-Rivières (419 $).

Tableau 1

NOMBRE D'APPARTEMENTS (VACANTS ET TOTAL), SELON LA ZONE et le Nombre de Chambres — Winnipeg CMA

Zone	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
1 Fort Rouge	57	8,137	11	405	37	4,339	10	3,187	**	**
2 Centennial	224	6,867	43	1,274	120	3,701	61	1,791	**	**
3 Midland	190	5,604	46	876	99	3,378	45	1,303	**	**
4 Lord Selkirk	73	1,661	**	**	29	970	35	577	**	**
1-4 Centre-ville	**545**	**22,269**	**108**	**2,649**	**285**	**12,388**	**151**	**6,858**	**1**	**374**
5 St. James	27	5,597	5	405	7	2,539	13	2,512	1	141
6 West Kildonan	17	3,175	**	**	15	1,649	1	1,395	**	**
7 East Kildonan	77	8,018	6	313	50	4,570	19	2,799	1	336
8 Transcona	5	491	0	8	2	216	2	242	**	**
9 St. Boniface	39	3,255	11	240	22	1,804	7	1,172	**	**
10 St.Vital	37	4,356	3	117	25	2,326	9	1,818	0	95
11 Fort Garry	9	4,742	**	**	6	1,948	3	2,621	**	**
12 Assiniboine Park	8	1,539	1	51	2	657	4	785	1	46
Banlieues 5-12	**219**	**31,173**	**27**	**1,257**	**130**	**15,708**	**58**	**13,344**	**4**	**863**
Sous-total 1-12	764	53,441	135	3,906	414	28,096	210	20,202	5	1,237
RMR de Winnipeg	**766**	**53,459**	**135**	**3,906**	**416**	**28,108**	**210**	**20,208**	**5**	**1,237**

Tableau 2

IMMEUBLES D'APPARTEMENTS ET NOMBRES DE LOG., SELON LA TAILLE ET LA ZONE Winnipeg CMA

Taille	3 - 5		6 - 19		20 - 49		50 - 99		100 +		Tous log. confondus	
	Imm.	Log.	Imm.	Log.	Imm.	Log.	Imm.	Log.	Imm.	Log.	Imm.	Log.
1 Fort Rouge	65	241	131	1,556	98	2,821	21	1,555	14	1,964	329	8137
2 Centennial	18	70	92	1,107	63	1,889	8	542	14	3,259	195	6867
3 Midland	42	164	153	1,824	99	2,657	6	409	2	550	302	5604
4 Lord Selkirk	105	402	51	592	19	513	1	50	1	104	177	1661
1-4 Centre-ville	**230**	**877**	**427**	**5,079**	**279**	**7,880**	**37**	**2,614**	**32**	**6,093**	**1,003**	**22,269**
5 St. James	6	20	24	342	29	861	18	1,146	19	3,228	96	5597
6 West Kildonan	9	30	21	244	34	1,140	13	861	7	900	84	3175
7 East Kildonan	28	111	66	793	66	2,065	20	1,394	22	3,655	202	8018
8 Transcona	8	31	13	144	3	114	3	202	0	0	27	491
9 St. Boniface	69	277	122	1,232	23	732	3	163	5	851	222	3255
10 St.Vital	3	14	47	547	22	737	14	1,005	11	2,044	97	4347
11 Fort Garry	1	4	24	361	34	1,051	15	1,163	11	2,172	85	4751
12 Assiniboine Park	2	9	26	275	17	476	9	614	1	165	55	1539
Banlieues 5-12	**126**	**496**	**343**	**3,938**	**228**	**7,176**	**95**	**6,548**	**75**	**12,916**	**868**	**31,173**
Sous-total 1-12	356	1,373	770	9,017	507	15,056	132	9,162	107	19,009	1,871	53,442
RMR de Winnipeg	**356**	**1,373**	**772**	**9,035**	**507**	**15,056**	**131**	**9,104**	**107**	**18,892**	**1873**	**53460**

*** Données non disponibles AAU Exclu de l'univers SO Sans objet*

Tableau 3

ATAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS, SELON LA ZONE et le Nombre de Chambres (en %) — RMR de Winnipeg

Zone	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1 Fort Rouge	0.9	0.7	2.7	2.6	1.1	0.8	0.6	0.3	**	**
2 Centennial	4.9	3.3	4.3	3.4	5.5	3.2	4.1	3.4	**	**
3 Midland	4.7	3.4	6.8	5.2	4.3	2.9	4.1	3.5	**	**
4 Lord Selkirk	3.6	4.4	**	**	3.5	3.0	2.3	6.1	**	**
1-4 Centre-ville	**3.3**	**2.4**	**5.2**	**4.1**	**3.5**	**2.3**	**2.3**	**2.2**	**2.7**	**0.3**
5 St. James	1.5	0.5	4.7	1.3	1.6	0.3	1.0	0.5	0.0	0.7
6 West Kildonan	0.7	0.5	**	**	0.9	0.9	0.6	0.1	0.0	**
7 East Kildonan	1.2	1.0	2.6	2.0	1.3	1.1	1.0	0.7	1.0	0.3
8 Transcona	0.6	1.0	0.0	0.0	0.9	0.9	0.0	0.8	**	**
9 St. Boniface	1.8	1.2	3.5	4.4	1.7	1.2	1.6	0.6	**	**
10 St. Vital	1.2	0.8	4.3	2.2	1.9	1.1	0.2	0.5	**	0.0
11 Fort Garry	0.2	0.2	0.0	**	0.3	0.3	0.1	0.1	**	**
12 Assiniboine Park	0.1	0.5	0.0	2.0	0.0	0.3	0.1	0.5	0.0	2.2
Banlieues 5-12	**1.0**	**0.7**	**3.3**	**2.1**	**1.2**	**0.8**	**0.7**	**0.4**	**0.5**	**0.5**
Sous-total 1-12	2.0	1.4	4.7	3.4	2.2	1.5	1.2	1.0	1.1	0.4
RMR de Winnipeg	**2.0**	**1.4**	**4.7**	**3.4**	**2.2**	**1.5**	**1.2**	**1.0**	**1.1**	**0.4**

Tableau 4

LOYER MOYEN DES APPARTEMENTS, SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES (EN $) RMR de Winnipeg

Zone	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1 Fort Rouge	543	544	345	345	474	481	621	648	**	**
2 Centennial	514	495	334	365	528	470	630	639	**	**
3 Midland	395	409	306	316	383	399	481	492	**	**
4 Lord Selkirk	368	387	**	**	339	365	441	438	**	**
1-4 Centre-ville	**482**	**483**	**324**	**343**	**452**	**446**	**582**	**597**	**876**	**708**
5 St. James	571	581	389	417	526	531	628	647	766	765
6 West Kildonan	542	565	**	**	505	531	574	607	675	**
7 East Kildonan	508	512	368	353	470	472	556	573	649	678
8 Transcona	475	496	317	319	435	451	497	522	**	**
9 St. Boniface	478	496	319	348	449	467	548	566	**	**
10 St. Vital	541	547	407	413	503	505	588	603	**	700
11 Fort Garry	568	580	407	**	498	512	619	632	**	**
12 Assiniboine Park	599	605	422	437	535	546	654	653	838	816
Banlieues 5-12	**537**	**548**	**373**	**386**	**491**	**500**	**592**	**609**	**684**	**705**
Sous-total 1-12	514	521	339	357	473	476	588	605	729	706
RMR de Winnipeg	**514**	**521**	**339**	**357**	**473**	**476**	**588**	**605**	**729**	**706**

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 5

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS, SELON LA TAILLE DE L'IMMEUBLE et le Nombre de Chambres (en %) — RMR de Winnipeg

	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
De 3 à 5 logements	2.6	3	**	4.7	2.6	2.4	0.2	4.5	**	0
De 6 à 19 logements	4.5	2.6	5.9	5.3	4.6	2.5	4.0	2.0	3.5	**
De 20 à 49 logements	2.5	2.1	5.6	4	2.7	2.2	1.5	1.6	1.5	**
De 50 à 99 logements	1.1	1.1	2	4.1	1.5	1.3	0.7	0.6	0.9	1.4
100 logements et +	0.8	0.4	1.7	0.3	1	0.5	0.3	0.3	0.4	0.2
TOTAL	**2.0**	**1.4**	**4.7**	**3.4**	**2.2**	**1.5**	**1.2**	**1**	**1.1**	**0.4**

Tableau 6

TAUX D'INOCCUPATION DES APP., SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE et le Nombre de Chambres (en %) — RMR de Winnipeg

	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Avant 1940	5.1	4	6.5	6.7	4.9	3.5	4.8	4	4.5	0.0
1940 - 1959	2.9	2.1	5.4	1.7	2.7	2.5	1.7	1.2	**	**
1960 - 1974	1.2	0.7	2.4	1.5	1.5	0.8	0.6	0.4	0.4	0.2
1975 - 1984	1.0	0.7	4.1	**	1.3	0.9	0.5	0.5	0.8	1.1
Après 1985	1.3	0.4	**	**	2.2	0.7	0.5	0.2	0	**
TOTAL	**2.0**	**1.4**	**4.7**	**3.4**	**2.2**	**1.5**	**1.2**	**1**	**1.1**	**0.4**

Tableau 7

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS, SELON LA HAUTEUR DE L'IMMEUBLE et le Nombre de Chambres (en %) — RMR de Winnipeg

	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Indéterminé	2.3	2.9	**	**	2.8	3.8	1.4	0.8	**	**
De 1 à 4 étages	2.7	1.9	6.1	4.4	2.9	1.9	1.7	1.5	1.3	0.4
De 5 à- 9 étages	1.3	0.8	2.2	2.8	1.5	0.8	0.8	0.7	1.9	0.7
10 étages et +	0.8	0.4	1.7	0.3	1.1	0.5	0.3	0.3	0.3	0.4
TOTAL	**2.0**	**1.4**	**4.7**	**3.4**	**2.2**	**1.5**	**1.2**	**1**	**1.1**	**0.4**

ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au
Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

** *Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 8

LOYER DES APPARTEMENTS, SELON LA TAILLE DE L'IMMEUBLE et le Nombre de Chambres (en %) — RMR de Winnipeg

	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
De 3 à 5 logements	386	409	**	275	335	375	467	484	**	550
De 6 à 19 logements	406	423	306	322	377	395	477	492	548	**
De 20 à 49 logements	466	467	315	322	427	436	540	544	840	**
De 50 à 99 logements	551	560	340	346	497	507	616	636	675	724
100 logements et +	595	598	423	459	556	542	659	682	741	759
TOTAL	**514**	**521**	**339**	**357**	**473**	**476**	**588**	**605**	**729**	**706**

Tableau 9

LOYER DES APPARTEMENTS, SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE et le Nombre de Chambres (en %) — RMR de Winnipeg

	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Avant 1940	394	421	293	308	358	388	485	510	608	629
1940 - 1959	407	425	312	331	394	410	503	507	**	**
1960 - 1974	526	533	383	395	485	494	586	603	877	744
1975 - 1984	588	612	434	**	534	552	638	669	672	715
Après 1985	685	653	**	**	685	571	691	719	640	**
TOTAL	**514**	**521**	**339**	**357**	**473**	**476**	**588**	**605**	**729**	**706**

Tableau 10

LOYER DES APPARTEMENTS, SELON LA HAUTEUR DE L'IMMEUBLE et le Nombre de Chambres (en %) — RMR de Winnipeg

	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Indéterminé	577	486	**	**	624	458	566	551	**	**
De 1 à 4 étages	461	473	311	321	420	433	536	552	643	660
De 5 à 9 étages	545	555	367	379	508	520	606	620	670	733
10 étages et +	605	614	425	462	543	549	697	721	1,031	850
TOTAL	**514**	**521**	**339**	**357**	**473**	**476**	**588**	**605**	**729**	**706**

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**

** *Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 11

TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE, SELON LA ZONE et le Nombre de Chambres (en %) — RMR de Winnipeg

Zone	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1 Fort Rouge	**	**	SO	SO	**	**	**	**	**	**
2 Centennial	23.5	17.6	SO	SO	**	**	**	**	25	25
3 Midland	0.0	0.0	ND	ND	**	**	0.0	0.0	**	**
4 Lord Selkirk	**	**	ND	ND	**	**	**	**	**	**
1-4 Centre-ville	**3.6**	**3.8**	**ND**	**ND**	****	**0.0**	****	**0.0**	**5.2**	**7.5**
5 St. James	**	0.0	SO	SO	SO	SO	3.4	0.0	**	0.0
6 West Kildonan	0.0	**	SO	SO	**	**	**	**	**	**
7 East Kildonan	2.6	5.4	ND	ND	SO	SO	6.1	**	1.6	2.4
8 Transcona	0.0	0.0	SO	SO	**	**	**	**	**	**
9 St. Boniface	1.3	1.3	SO	SO	SO	SO	0.0	0.0	1.4	1.4
10 St.Vital	**	**	SO	SO	SO	SO	**	**	**	**
11 Fort Garry	0.0	1.3	SO	SO	SO	SO	**	**	0.0	1.4
12 Assiniboine Park	**	**	SO	SO	SO	SO	**	**	**	**
Banlieues 5-12	**1.0**	**2.0**	**ND**	**ND**	****	****	**1.5**	**3.8**	**0.8**	**1.2**
Sous-total 1-12	1.5	2.3	ND	ND	**	**	1.9	3.1	1.4	2.0
RMR de Winnipeg	**1.5**	**2.3**	**ND**	**ND**	****	****	**1.9**	**3.1**	**1.4**	**2.0**

Tableau 12

LOYER DES MAISONS EN RANGÉE, SELON LA ZONE et le Nombre de Chambres (en %) — RMR de Winnipeg

Zone	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1 Fort Rouge	**	**	SO	SO	**	**	**	**	**	**
2 Centennial	395	407	SO	SO	ND	**	ND	ND	395	415
3 Midland	377	413	**	**	**	**	393	436	**	**
4 Lord Selkirk	**	**	**	**	ND	**	ND	**	**	**
1-4 Centre-ville	**474**	**508**	****	****	****	**396**	****	**448**	**501**	**598**
5 St. James	**	575	SO	SO	SO	SO	510	532	**	605
6 West Kildonan	584	**	SO	SO	**	**	**	**	**	**
7 East Kildonan	563	552	**	**	SO	SO	506	**	589	602
8 Transcona	503	505	SO	SO	**	**	**	**	**	**
9 St. Boniface	640	634	SO	SO	SO	SO	549	585	652	640
10 St.Vital	**	**	SO	SO	SO	SO	**	**	**	**
11 Fort Garry	739	730	SO	SO	SO	SO	**	**	748	736
12 Assiniboine Park	**	**	SO	SO	SO	SO	**	**	ND	**
Banlieues 5-12	**620**	**625**	****	****	****	****	**566**	**624**	**653**	**640**
Sous-total 1-12	590	605	**	**	**	**	544	594	619	634
RMR de Winnipeg	**590**	**605**	****	****	****	****	**544**	**594**	**619**	**634**

** *Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 13

NOMBRE D'APPARTEMENTS VACANTS ET TOTAL (UNIVERS)
Selon la Taille de l'immeuble et le Nombre de Chambres

RMR de Winnipeg	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
De 3 à 5 logements	42	1,373	5	105	19	790	18	393	0	85
De 6 à 19 logements	231	9,035	47	875	123	4,998	61	3,004	**	**
De 20 à 49 logements	316	15,056	61	1,547	172	7,971	83	5,226	**	**
De 50 à 99 logements	102	9,104	19	461	54	4,309	25	4,116	3	218
100 logements et +	75	18,892	3	918	48	10,040	23	7,468	1	465
Total	**766**	**53,459**	**135**	**3,906**	**416**	**28,108**	**210**	**20,208**	**5**	**1,237**

Tableau 14

NOMBRE D'APPARTEMENTS VACANTS ET TOTAL (UNIVERS)
Selon la Date d'achèvement de l'immeuble et le Nombre de Chambres

RMR de Winnipeg	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Données non disp.	**	**	0	0	**	**	**	**	S.O.	S.O.
Avant 1940	401	9,937	98	1,461	177	5,088	126	3,116	0	272
1940 - 1959	115	5,565	13	763	85	3,357	17	1,427	**	**
1960 - 1974	174	25,619	21	1,377	110	14,195	42	9,580	1	466
1975 - 1984	58	8,271	**	**	31	3,616	20	4,017	4	373
Après 1985	17	4,000	**	**	12	1,817	5	2,034	**	**
Total	**766**	**53,459**	**135**	**3,906**	**416**	**28,108**	**210**	**20,208**	**5**	**1,237**

Tableau 15

NOMBRE D'APPARTEMENTS VACANTS ET TOTAL (UNIVERS)
Selon la Hauteur de l'immeuble et le Nombre de Chambres

RMR de Winnipeg	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Indéterminé	59	2,014	**	**	46	1,234	5	613	**	**
De 1 à 4 étages	591	30,513	113	2,581	306	15,762	169	11,383	3	787
De 5 à 9 étages	63	7,457	12	433	29	3,790	21	3,092	1	142
10 étages et +	53	13,475	2	773	35	7,322	15	5,120	1	260
Total	**766**	**53,459**	**135**	**3,906**	**416**	**28,108**	**210**	**20,208**	**5**	**1,237**

Tableau 16

APPARTEMENTS BÉNÉFICIANT D'UNE AIDE GOUVERNEMENTALE
Vacants et Total (univers) Selon la Zone et le Nombre de Chambres — RMR de Winnipeg

	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
RMR de Winnipeg	**380**	**14,636**	**256**	**5,300**	**59**	**4,847**	**48**	**3,407**	**17**	**1,082**

** *Données non disponibles* AAU *Exclu de l'univers* SO *Sans objet*

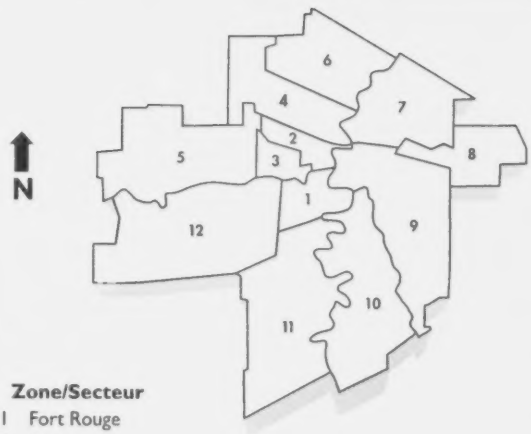
BRANDON — OCTOBRE 2001				
Nombre de chambres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen ($)	
	2000	2001	2000	2001
Studios	7.3	1	348	354
1 chambre	1.7	0.8	432	436
2 chambres	1.1	0.5	544	553
3 chambres et +	0.4	**	551	**
TOTAL	**1.4**	**0.8**	**502**	**509**

THOMPSON — OCTOBRE 2001				
Nombre de chambres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen ($)	
	2000	2001	2000	2001
Studios	2.8	11.8	307	309
1 chambre	8.0	6.2	423	436
2 chambres	6.1	2	522	539
3 chambres et +	4.2	3.4	470	501
TOTAL	**6.6**	**4.3**	**469**	**483**

PORTAGE LA PRAIRIE — OCTOBRE 2001				
Nombre de chambres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen ($)	
	2000	2001	2000	2001
Studios	17.9	1.4	387	397
1 chambre	5.7	3.1	445	451
2 chambres	8.8	1.8	498	506
3 chambres et +	4.1	0.3	550	550
TOTAL	**7.5**	**2**	**485**	**489**

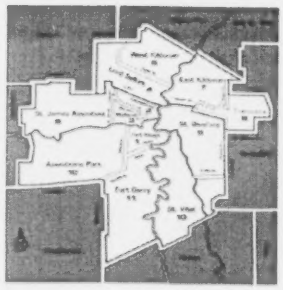
NOTA : Les données portent sur tous les logements d'initiative privée suivants : maisons en rangée et immeubles de trois appartements et plus.

Winnipeg Metropolitan Area
Vacancy Survey Zones



Zone/Secteur

1 Fort Rouge
2 Centennial
3 Midland
4 Lord Selkirk
5 St. James - Assiniboia
6 West Kildonan
7 East Kildonan
8 Transcona
9 St. Boniface
10 St. Vital
11 Fort Garry
12 Assiniboine



RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

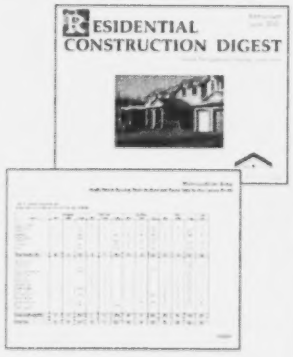
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières referme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 $ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!



Les renseignements, analyses et opinions contenus dans la présente publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. ***Ces renseignements, analyses et opinions ne constituent pas des déclarations pouvant engager la responsabilité de la SCHL ou celle de ses employés.***

© 2002. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pur tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont Lexactitude ne peut etre garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.